

Nájomná zmluva

uzavretá podľa ust. § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka

Prenajímateľ:

Názov: Obec Selce
Sídlo: Selčianska cesta 132, 976 11 Selce
IČO: 00 313 807
DIČ: 2021121410
V zastúpení: Ing. Daniel Hlinka, starosta obce
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.
IBAN: SK25 5600 0000 0012 0048 9001
(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca:

Meno a priezvisko: Jaroslava Urdová
Narodený/á:
Trvale bytom: 976 11 Selce
(ďalej len „nájomca“)

(prenajímateľ a nájomca spolu aj ako „zmluvné strany“)

I. Predmet nájmu

1. Predmetom nájmu sú nehnuteľnosti vedené Okresným úradom Banská Bystrica, zapísané na LV č. 701, katastrálne územie Selce, obec Selce, okres Banská Bystrica, ktorých je prenajímateľ výlučným vlastníkom, a to:
 - byt nachádzajúci sa na 1.poschodí v budove – Kultúrny dom so súpisným č. 180, postavenej na parcele registra „C“ č. 732/1 so samostatným vchodom, ktorý pozostáva z dvoch izieb, kuchyne, komory, chodby, kúpeľne a WC. Celková plocha obytných miestností (dvoch izieb + kuchyňa) je 31,3 m² a plocha vedľajších miestností je 32,62 m²,
(ďalej len „predmet nájmu“ alebo „byt“)
2. Prenajímateľ týmto prenecháva predmet nájmu podľa bodu 1. tohto článku nájomcovi na dočasné užívanie za podmienok uvedených v tejto zmluve, nájomca toto užívanie prijíma a zaväzuje sa platiť prenajímateľovi dohodnuté nájomné a úhradu za služby spojené s jeho užívaním.
3. Prenajímateľ vyhlasuje, že neexistujú žiadne právne ani faktické vady predmetu nájmu, ktoré by mohli byť prekážkou platnosti tejto zmluvy, najmä, že je vlastníkom predmetu nájmu.
4. Prenajímateľ prenecháva predmet nájmu do užívania výlučne nájomcovi uvedenému v tejto zmluve.

II. Účel nájmu

1. Účelom nájmu je využitie predmetného bytu v súlade s jeho stavebným určením pre svoje vlastné potreby bývania.
2. Nájomca berie na vedomie, že predmet nájmu nie je prípustné používať na činnosť, ktorá by súvisela s podnikateľskou činnosťou.

III.

Popis predmetu nájmu

1. Predmetný byt je v zachovalom stave a nie sú v ňom žiadne závady. Na všetkých oknách predmetného bytu nie sú poškodené sklenené výplne a kľučky. V izbách bytu je plávajúca podlaha a liatinové radiátory. V kuchyni je plynový sporák s elektrickou rúrou, digestor a zabudovaná kuchynská linka. V kúpeľni je podlaha dlažba a keramický obklad, plynový kotol so zásobníkom vody. Na chodbe je plávajúca podlaha a čiastočne sú kachličky. Vchodové dvere sú drevené. Elektrické vedenie v predmetnom byte je vedené pod omietkou.
2. Byt je užívania schopný a všetky predmety a zariadenia nachádzajúce sa v byte sú funkčné.
3. Nájomca má popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory chodby, schodišť a ku knižnici a dvora, ako aj používať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.

IV.

Trvanie a skončenie nájmu

1. Zmluva sa uzatvára na dobu **určitú, odo dňa 1.10.2022. do 30.9.2023**
2. Zmluvu je možné opätovne uzavrieť na čas určitý, a to na základe písomnej žiadosti nájomcu doručenej prenajímateľovi najmenej 3 mesiace pred ukončením zmluvy.
3. Pred uplynutím tejto doby končí nájom:
 - a) dohodou zmluvných strán,
 - b) zánikom predmetu nájmu alebo budovy, v ktorej sa predmet zmluvy nachádza,
 - c) uplynutím výpovednej doby,
 - d) odstúpením od zmluvy podľa bodu 5. tohto článku.
4. Prenajímateľ môže túto zmluvu jednostranne vypovedať v prípade, že nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä ak:
 - a) nájomca je v omeškaní s úhradou nájomného a úhradou za služby spojené s užívaním predmetu nájmu viac ako tri (3) mesiace, alebo prenechal byt do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
 - b) nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie,
 - c) nájomca, alebo osoby, ktoré s ním byt užívajú, hrubo poškodzujú prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome, alebo narušujú pokojné bývanie ostatných nájomcov alebo vlastníkov bytov v dome, ohrozujú bezpečnosť, alebo narušujú dobré mravy v dome.
5. Výpovedná doba je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede nájomcovi.
6. Prenajímateľ je na základe dohody zmluvných strán oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy pred uplynutím doby, na ktorú bola uzatvorená z nasledovných dôvodov:
 - a) nájomca neumožní prenajímateľovi vykonať kontrolu predmetu nájmu.
7. Po ukončení tejto zmluvy, alebo po jej vypovedaní pre akékoľvek z hore uvedených dôvodov nemá nájomca nárok na náhradné ubytovanie.
8. Pri ukončení nájmu je nájomca najneskôr v deň skončenia nájmu povinný byt spolu so zariadením a príslušenstvom protokolárne odovzdať prenajímateľovi. V protokole sa uvedú všetky zistené poškodenia nad rámec bežného opotrebovania.
9. Pokiaľ nájomca v stanovenej lehote, t. j. k poslednému dňu trvania nájomného vzťahu priestory bytu a pivnice nevyprace, zaväzuje sa zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške dvojnásobku dojednanej mesačnej výšky nájomného a záloh za poskytované služby, a to za každý začatý mesiac neoprávneného užívania predmetu nájmu.
10. V prípade, že nájomca neuvolní byt v určenom termíne, vzniká prenajímateľovi právo na náhradu všetkých nákladov súvisiacich s vyprataním uvedenej nehnuteľnosti.

V.

Nájomné

1. Za užívanie predmetu nájmu špecifikovaného v čl. I. tejto zmluvy sa zmluvné strany dohodli na nájomnom vo výške stanovenej v súlade s Opatrením MF SR z 1.12.2011 č. 01/R/2011 a to – obytné miestnosti + kuchyňa vo výmere $31,3 \text{ m}^2 \times 1,121954 \text{ €/m}^2 = 35,12 \text{ €}$ a vedľajšie miestnosti vo výmere $32,62 \text{ m}^2 \times 0,524464 \text{ €/m}^2 = 17,10 \text{ €}$ mesačne, t. j. ročný nájom 626,64 € ročne. Nájom základného prevádzkového zariadenia bytu I. kategórie sa za rok zvyšuje o cenu 203,943438 eura. Celková mesačná výška nájomného za predmet nájmu uvedená v prvej vete tohto odseku je 69,21 Eur, t. j. ročný nájom spolu 830,58 Eur. Takto určené nájomné sa na základe dohody zmluvných strán zvyšuje o výšku zverejnenej miery inflácie za predchádzajúci kalendárny rok 2021, t. j. o 3, 2 %, t. j. o sumu 26,52 Eur ročne. **Ročný nájom spolu je 857,10 €.**
2. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený jednostranne upraviť výšku nájomného o výšku zverejnenej miery inflácie za predchádzajúci kalendárny rok meranej indexom spotrebiteľských cien podľa Štatistického úradu SR.
3. Nájomca je povinný platiť zvýšené nájomné počnúc kalendárnym mesiacom, nasledujúcim po doručení písomného oznámenia prenajímateľa o zvýšení nájomného.

VI.

Úhrada za služby spojené s užívaním predmetu nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli na úhrade za služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním predmetu nájmu špecifikovaného v čl. I. tejto zmluvy a ktoré bude prenajímateľ zabezpečovať pre nájomcu nasledovne:
 - a) za dodávku elektrickej energie bude nájomca platiť prenajímateľovi paušálnu čiastku vo výške 240,- Eur ročne (vlastný elektromer). Mesačná výška je 20,- Eur.
 - b) za dodávku vody a odvádzanie odpadových vôd verejnou kanalizáciou bude nájomca platiť prenajímateľovi paušálnu čiastku za 3 osoby – stočné $105 \text{ m}^3 \times 1,3170 \text{ €/1osoba} = 138,28 \text{ €}$ a vodné $105 \text{ m}^3 \times 1,4036 \text{ €/1 osoba} = 147,38 \text{ €}$, t. j. spolu 285,66 € ročne. Mesačná výška je 23,81 €,
 - c) za dodávku tepla bude nájomca platiť prenajímateľovi zálohovú platbu vo výške 600 € ročne. Mesačná výška je 50,- €,
 - d) miestny poplatok za komunálny odpad si prenajímateľ zaplatí na základe vyrubeneho rozhodnutia obce.
2. **Celková ročná výška úhrad za služby spojené s užívaním predmetu nájmu predstavuje sumu 1.125,66 €.**
3. Prenajímateľ je oprávnený upraviť výšku úhrady za služby spojené s užívaním predmetu nájmu, ak dôjde počas doby platnosti zmluvy k nárastu cenových úrovní dodávaných médií u dodávateľov a tiež v prípade, ak ročný nedoplatok za danú službu prekročí u nájomcu sumu 50 €.
4. Úprava výšky úhrady za služby spojené s užívaním predmetu nájmu sa uskutoční jednostranným písomným oznámením prenajímateľa, ktoré zašle nájomcovi najneskôr do 10 dní odo dňa zvýšenia a takto zvýšenú úhradu je nájomca povinný platiť počnúc kalendárnym mesiacom nasledujúcim po doručení písomného oznámenia prenajímateľa.

VII.

Splatnosť nájomného a úhrady za služby spojené s užívaním predmetu nájmu a spôsob platenia

1. Nájomné podľa bodu V. tejto zmluvy v sume 857,10 €/rok a úhradu za služby spojené s užívaním predmetu nájmu podľa bodu VI. tejto zmluvy v sume 1.125,66€/rok, t. j. spolu v sume v 1.982,76 €/rok je nájomca povinný platiť prenajímateľovi **v mesačných preddavkových platbách vo výške 165,23 € vždy do 25. dňa príslušného mesiaca, na základe faktúry vystavenej prenajímateľom.**
2. Za deň úhrady sa považuje deň pripísania prostriedkov na účet prenajímateľa alebo deň, kedy bude platba zaplatená do pokladne a vystavený príjmový pokladničný doklad.
3. Ak nájomca neuhradí nájomné a úhradu za služby spojené s užívaním predmetu nájmu riadne a včas, je povinný zaplatiť prenajímateľovi úrok z omeškania stanovený príslušnými právnymi predpismi.

4. Zmluvné strany sa dohodli, že rozdiel medzi zálohovými platbami a skutočnými nákladmi za služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním predmetu nájmu a ktoré sú zabezpečované prostredníctvom prenajímateľa a vznikli užívaním prenajatých priestorov v priebehu zúčtovacieho obdobia, t. j. od 01.01 do 31.12. daného roka vyúčtuje prenajímateľ v lehote do 30 dní od doručenia ročného vyúčtovania od dodávateľov týchto služieb/energií.
5. Nájomca sa zaväzuje, že vyúčtovaný rozdiel v prípade nedoplatku uhradí na účet prenajímateľa do 7 dní od doručenia vyúčtovania. V prípade vzniknutého preplatku je prenajímateľ povinný vzniknutý rozdiel uhradiť nájomcovi do 7 dní od doručenia vyúčtovania len v prípade, ak nebude voči nájomcovi evidovať pohľadávku. Ak bude prenajímateľ evidovať voči nájomcovi pohľadávky, je prenajímateľ oprávnený uspokojiť svoje pohľadávky ich započítaním s pohľadávkou nájomcu, čo nájomcovi súčasne oznámi.

VIII.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ je povinný:
 - a) odovzdať byt nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie v súlade s príslušnými predpismi a v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať, mimo vykonávania činností, ku ktorým je povinný nájomca.
2. Nájomca je povinný:
 - a) starať sa riadne o byt a dodržiavať zásady stanovené touto zmluvou a pokynmi prenajímateľa,
 - b) konať počas celej doby nájmu tak, aby nedochádzalo ku škodám na predmete nájmu. V prípade zavineného porušenia tejto povinnosti zodpovedá nájomca za vzniknutú škodu, ktorú je povinný nahradiť najneskôr do 14 dní odo dňa vzniku škody,
 - c) byt užívať výlučne na dohodnutý účel v zmysle článku II. bod 1. tejto zmluvy a nesmie bez písomného súhlasu prenajímateľa prenechať predmet nájmu do užívania tretej osobe,
 - d) zmeny v byte, ktoré vykonal nájomca s písomným súhlasom prenajímateľa, nie je nájomca povinný po skončení doby nájmu uviesť do pôvodného stavu,
 - e) nájomca sa zaväzuje udržiavať v byte a v bytovom dome, v ktorom sa predmet nájmu nachádza poriadok a nerušiť svojím konaním ostatných obyvateľov bytového domu,
 - f) nájomca sa zaväzuje, že v priestoroch bytu nebude prechovávať žiadne domáce zvieratá,
 - g) nájomca hradí náklady spojené s drobnými opravami v byte súvisiace s užívaním ako aj náklady spojené s bežnou údržbou, pričom za bežnú údržbu sa považuje napr. výmena žiaroviek, poruchy vodovodných batérií a pod. Drobnými opravami sa rozumie: oprava rozbitých sklenených výplní na oknách, dverách, oprava poškodenej sanity, zámkov. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ nárok po predchádzajúcom upozornení nájomcu, závary a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu,
 - h) nájomca je povinný neodkladne hlásiť prenajímateľovi každú havarijnú udalosť, ktorá je predmetom poisťovnej udalosti pre prípad uplatnenia náhrady škody v príslušnej poisťovni. V prípade, že tak nájomca neurobí znáša náklady na odstránenie škody.
 - i) stavebné úpravy bytu robiť iba s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa a prostredníctvom pre túto činnosť oprávneného podnikateľa, pri dodržaní ustanovení Stavebného zákona v platnom znení a príslušných STN,
 - j) zabezpečiť bežnú údržbu bytu a drobné opravy v byte,
 - k) rešpektovať susedské práva a bezpečnosť najmä:
 - vylúčiť užívanie bytu spôsobom obťažujúcim iných nájomcov (nadmerná hlučnosť, atď.),
 - vylúčiť skladovanie horľavých látok a nebezpečného odpadu a nakladanie s otvoreným ohňom v byte a dome,
 - na chodbách domu neskladovať žiadne veci,
 - dodržiavať domový poriadok,
 - l) zabezpečiť ochranu vlastných vecí (napr. poistením); nájomca berie na vedomie, že prenajímateľ nezodpovedá za stratu prípadne poškodenie v byte uložených vecí,
 - m) pri ukončení nájmu vrátiť prenajímateľovi byt v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie,
 - n) uhradiť všetky náklady a investície, ktoré bude jeho zavinením alebo na jeho žiadosť potrebné vynaložiť na uvedenie bytu, alebo ním poškodených častí do pôvodného stavu mimo ich obvyklého opotrebovania; týmto ustanovením nie je dotknutá úhrada nákladov na odstránenie stavebných úprav vykonaných so súhlasom prenajímateľa,

- o) vylúčiť prenechanie bytu alebo jeho časti tretej osobe (podnájom) bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
 - p) včas písomne oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv bytu a umožniť ich vykonanie, ak nejde o činnosť patriacu do bežnej údržby,
 - q) v lehote najneskôr do 15 dní od začatia nájmu podať prihlášku k poplatku za komunálny odpad príslušnému správcovi dane.
3. Nájomca bytu má popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory budovy a čiastočne sa podieľať aj na ich upratovaní.
 4. Nájomca zodpovedá za dodržiavanie platných právnych predpisov o požiarnej ochrane, bezpečnosti, ochrane zdravia a životného prostredia v plnom rozsahu. Nájomca súčasne potvrdzuje, že prevzal od prenajímateľa návody na obsluhu všetkých zariadení nachádzajúcich sa v predmete nájmu.
 5. Akákoľvek písomnosť adresovaná jednou zmluvnou stranou druhej zmluvnej strane sa považuje za doručení aj v prípade, ak si adresát zásielku alebo osobne doručovanú zásielku odmietne prevziať, jej prevzatie zmari, alebo ju pošta či iná doručovateľská služba vráti ako v úložnej lehote nevyžiadanú, alebo z dôvodu nenájdenej alebo neznámeho adresáta. V týchto prípadoch je zásielka doručená 3 dni po jej odoslaní, resp. pri osobnom doručovaní v deň doručovania.
 6. Prenajímateľ je oprávnený vstúpiť do bytu za účelom vykonania kontroly, či ho nájomca užíva dohodnutým spôsobom, alebo obhliadky (v čase výpovednej lehoty nájomca umožní obhliadku bytu aj potenciálnym záujemcom o nájom bytu za účasti prenajímateľa bytu) výlučne však za prítomnosti nájomcov a po predchádzajúcom dohovore. Prenajímateľ je oprávnený v prípade hrozacej škody - havárie vstúpiť do predmetu nájmu za účelom jej zamedzenia, a to použitím kľúčov od bytu, ktoré bude mať prenajímateľ v obálke zapečatenej nájomcami. O vstupe do bytu musí prenajímateľ vopred nájomcu upozorniť, ak je to možné, resp. dodatočne ho bude informovať. V prípade výmeny zámku na vstupných dverách nájomcom, je tento povinný odovzdať prenajímateľovi 1ks kľúča od tohto zámku.
 7. Prenajímateľ nezodpovedá za poistenie osobných vecí a zariadení nájomcom do bytu vnesených nájomníkom.

IX.

Odovzdanie bytu a osobitné ustanovenia

1. Zmluvné strany sa dohodli, že o odovzdaní predmetu nájmu spíšu Protokol o odovzdaní a prevzatí bytu, v ktorom uvedú najmä:
 - a) stav, v akom sa byt nachádza v čase jeho odovzdania,
 - b) príslušenstvo bytu,
 - c) iné skutočnosti, v ktorých vyznačenie požaduje niektorá zo zmluvných strán,
 - d) dátum a miesto spísania zápisnice.
2. Nájomca po ukončení doby nájmu odovzdá prenajímateľovi uprataný čistý byt a bytové zariadenie v stave zodpovedajúcom bežnému opotrebovaniu. Zmluvné strany sa dohodli, že o odovzdaní bytu prenajímateľovi spíšu Protokol o odovzdaní a prevzatí bytu, ktorá bude obsahovať obdobné údaje, ako sú dohodnuté v bode 1 tohto článku.
3. Prenajímateľ sa zaväzuje najneskôr v deň odovzdania bytu odovzdať nájomcovi 2 sady kľúčov od bytu. Nájomca sa zaväzuje, že počas prenájmu nevymení vložku na vchodových dverách bytu bez súhlasu vlastníka bytu.

X.

Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami.
2. Táto zmluva je povinne zverejňovanou zmluvu v zmysle § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v platnom znení. Zmluvné strany berú na vedomie a súhlasia, že táto zmluva vrátane všetkých jej súčastí a príloh bude zverejnená v Centrálnom registri zmlúv (ďalej len „register“). Register je verejný zoznam povinne zverejňovaných zmlúv, ktorý vedie Úrad vlády Slovenskej republiky v elektronickej podobe. Zverejnenie

zmluvy v registri sa nepovažuje za porušenie ani za ohrozenie obchodného tajomstva. Zmluva je účinná dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v registri.

3. Prenájom bytu bol schválený uznesením obecného zastupiteľstva č 72, ktoré sa konalo dňa 19.9.2022.
4. Akékoľvek zmeny tejto zmluvy vyžadujú formu písomného dodatku podpísaného obidvomi zmluvnými stranami.
5. Práva a povinnosti zmluvných strán touto zmluvou výslovne neupravené, sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ostatných právnych predpisov platných na území Slovenskej republiky.
6. Zmluvné strany sa zaväzujú urovnať všetky spory vzniknuté v súvislosti s touto zmluvou predovšetkým dohodou.
7. Ak by niektoré ustanovenie tejto zmluvy bolo alebo sa stalo neplatným, nebudú tým dotknuté ostatné ustanovenia tejto zmluvy. Zmluvné strany sú povinné bezodkladne neplatné ustanovenie nahradiť novým, zodpovedajúcim účelu tejto zmluvy, ktorý zmluvné strany sledovali v čase jej podpisu.
8. Táto zmluva bola vyhotovená v 2 exemplároch s platnosťou originálu, pričom každá zo zmluvných strán prevezme jedno vyhotovenie.
9. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali a že táto, tak ako bola vyhotovená, zodpovedá ich skutočnej vôli, ktorú si vzájomne vážne, zrozumiteľne a úplne slobodne prejavili, na dôkaz čoho pripájajú svoje podpisy.

V Selciach, dňa

Prenajímateľ:

Nájomca:

Ing. Daniel Hlinka
starosta obce

Jaroslava Urdová